

Kreisstadt **B**ergheim

114. Änderung des Flächennutzungsplanes **„Östliche Entwicklung Glessen“**

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a BauGB

Inhalt

- 1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung
- 2 Verfahrensablauf
- 3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 4 Umweltbelange
- 5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Ziel der 114. Flächennutzungsplanänderung der Kreisstadt Bergheim ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung der Ortsrandlage im Stadtteil Glessen zu schaffen und die Arrondierung des Siedlungskörpers im Osten von Glessen weiterzuführen.

Es ist kommunale Aufgabe, im Rahmen der Planungshoheit und Verantwortung der Städte und Gemeinden, bedarfsgerechte Flächenausweisungen zu treffen. Die weiterhin große Nachfrage nach Baugrundstücken in den östlichen Stadtteilen der Kreisstadt Bergheim aufgrund der Lage innerhalb der Wachstumsregion Köln sowie die Herausforderungen des demografischen Wandels zählen zu den Beweggründen für die vorliegende 114. Flächennutzungsplanänderung. Insbesondere durch die Nähe zur Metropole Köln weist Glessen, als östlichster Stadtteil der Kreisstadt Bergheim, eine deutlich höhere Nachfragesituation als Wohnstandort auf.

Die Kreisstadt Bergheim mit über 65.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2018) verfügt über ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Einrichtungen und bietet insgesamt ein attraktives Wohnumfeld. Aufgrund der guten Anbindung zur Stadt Köln und dem gleichzeitig ruhigen ländlichen Charakter des Stadtteils Glessen besteht in diesem Ortsteil eine steigende Nachfrage am Wohnungsmarkt, insbesondere durch junge Familien. Die Kreisstadt Bergheim möchte mit der Schaffung von neuem Wohnraum auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt reagieren und mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren, in Erweiterung zum Neubaugebiet an der Dansweilerstraße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung schaffen. Eine für den Standort angemessene bauliche Wohnnutzung als Erweiterung des Bestandes und Arrondierung des Stadtteils ist planerisches Ziel. Mit der Planung reagiert die Kreisstadt Bergheim auf den Bedarf an Wohneigentum mit ansprechender Lage, in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Mit der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung sollen auch zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen, insbesondere eine Kindertagesstätte, in der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung zur Berücksichtigung kommen.

Durch die städtebauliche Entwicklung dieser Flächen soll in Erweiterung des westlich entstandenen Neubaugebietes an der Dansweilerstraße eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers und die Ausbildung eines klaren Siedlungsrandes erreicht werden. Das Plangebiet soll künftig den östlichen Ortseingang von Glessen städtebaulich stärken. Insbesondere aufgrund der verkehrlichen Lagegunst an der Brauweilerstraße (L 213) und Dansweilerstraße (L 91) ist es daher auch Ziel der Planung, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Der Bedarf an weiteren Gewerbeflächen in Glessen wird insbesondere anhand vorgebrachter Anfragen aus der Wirtschaft sowie aus der Öffentlichkeit gesehen und konnte seitens der Wirtschaftsförderung der Kreisstadt Bergheim bestätigt werden. Daher ist es im Plangebiet vorgesehen, dem nördlich der Brauweilerstraße vorhandenen Gewerbegebiet Glessen ein städtebauliches Pendant gegenüberzustellen und – im Einklang der angrenzend

geplanten und bestehenden Wohngebiete – wohnraumverträgliche Gewerbenutzungen zu ermöglichen. Es sollen vornehmlich Dienstleistungs-, Büro-, Verwaltungsnutzungen sowie auch in einem untergeordneten Rahmen wohnverträgliche Handwerksbetriebe planungsrechtlich vorbereitet werden. Aufgrund der zu erwartenden Verbund- und Synergie-Effekte mit dem gewerblichen Kontext sowie die sehr guten verkehrlichen Voraussetzungen werden als entscheidender Standortfaktor für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Plangebiet gewertet.

Die Kreisstadt Bergheim hat daher das Verfahren zur 114. Flächennutzungsplanänderung „Östliche Entwicklung Glessen“ eingeleitet. Aufgrund der zuvor genannten Planungsziele sollen daher die derzeit im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche (W)“ und „Gemischte Baufläche (M)“ geändert werden. Des Weiteren soll eine kleine „Wohnbaufläche (W)“ im Nordwesten des Wirkungsbereiches in „Gemischte Baufläche (M)“ geändert werden. Hiermit sollen insgesamt die Voraussetzungen für die bauleitplanerische Umsetzung zur Wohnflächenbedarfsdeckung der Kreisstadt Bergheim im Stadtteil Glessen geschaffen werden.

2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss / Frühzeitige Unterrichtung

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat in seiner Sitzung am 27.11.2017 den Aufstellungsbeschluss der 114. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.12.2017 bis einschließlich 18.01.2018.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat in seiner Sitzung am 08.04.2019 die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung für die 114. Änderung des Flächennutzungsplanes „Östliche Entwicklung Glessen“ erfolgte gemeinsam in der Zeit vom 24.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019. Die Offenlage wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 16.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Beschluss

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat in seiner Sitzung am 09.07.2019 den Feststellungsbeschluss der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes „Östliche Entwicklung Glessen“ gefasst und der Begründung zugestimmt. Die vom Rat der Kreisstadt Bergheim beschlossene 114. Flächennutzungsplanänderung hat die Bezirksregierung mit Verfügung vom 24.10.2019 genehmigt.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Bevölkerung sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Anregungen zur 114. Änderung des Flächennutzungsplanes „Östliche Entwicklung Glessen“ eingegangen, die überwiegend nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung waren. Die maßgeblichen Anregungen können wie folgt zusammengefasst werden:

Bedarf an Gewerbeflächen

Die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen in Glessen wird begrüßt.

Vermarktung

Die Vermarktung der künftigen Grundstücke soll nicht über Bauträger erfolgen. Die Gestaltung und der Immobilienerwerb der Grundstücke beim Baugebiet entlang der Dansweilerstraße werden kritisiert.

Verkehr / Mobilität

Das Neubaugebiet bedeutet eine nicht unerhebliche Menge von Fahrzeugen. Es wird ein Verkehrskonzept gefordert. Die bestehende Infrastruktur darf nicht zusätzlich belastet werden. Es wird eine neue Verkehrsanbindung des Plangebietes gefordert.

Von Seiten der Bevölkerung sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen zur 114. Änderung des Flächennutzungsplanes „Östliche Entwicklung Glessen“ eingegangen, die überwiegend nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung waren. Die maßgeblichen Anregungen können wie folgt zusammengefasst werden:

Bedarf an Kindergärten und Grundschulen

Bei der Planung sind insbesondere auch Kindergartenplätze und Grundschulplätze zu berücksichtigen. Die derzeitige Planung deutet auf eine schnelle provisorische Lösung hin, die den Bedarf nicht ausreichend berücksichtigt.

In Glessen werden schnellstens sehr viel mehr Kindergartenplätze benötigt als bisher vorhanden bzw. auch mehr als geplant. Der Zuzug von Familien und Kindern macht einen zeitnahen Ausbau der Grundschule und der OGS erforderlich.

Verkehr

Das Plangebiet soll an die bestehenden Baugebiete angebunden werden.

Innerhalb des Plangebietes soll eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 bzw. Spielstraßen berücksichtigt werden. Außerdem sind eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf allen innerörtlichen Straßen sowie eine Veränderung der Ortseingänge notwendig. Es wird der Verkehrslärm kritisiert.

Mit der städtebaulichen Entwicklung ist auch ein Ausbau des ÖPNV notwendig. Es werden Verbesserungen und Anreize gefordert.

Es wird ein hoher Parkdruck und die Zuordnung von Garagen im Neubaugebiet Dansweilerstraße bemängelt.

Es wird die verkehrliche Überlastung der Straße „Im Tal“ kritisiert, die sich mit der Entwicklung des Plangebietes weiter zuspitzt. Daher wird eine Ortsumfahrung

bzw. eine innerörtliche Entlastungsstraße oder andere wirksame Maßnahmen angeregt.

Es wird ein Verkehrskonzept gefordert.

Bedarf an Kinderspielplätzen und öffentlichen Grünflächen

Mit der städtebaulichen Entwicklung sind Flächen für Kinder und Jugendliche sowie auch öffentliche Grünflächen im Sinne eines „Dorf- oder Quartiersplatzes“ notwendig.

Es wird die Begrünung des Plangebietes sowie auch die Pflege bzw. der Erhalt von Anpflanzungen angeregt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden entsprechende fach- und zuständigkeitsbezogene Äußerungen bzw. Stellungnahmen abgegeben. Ein Teil der Stellungnahmen war nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Die maßgeblichen Stellungnahmen bezogen sich zusammengefasst im Wesentlichen auf folgende Bereiche, die im Rahmen der Planentscheidung berücksichtigt wurden.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf gibt an, dass Baugrundstücke im Hinblick auf Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen geeignet sein müssen. Sollte es künftig zu nicht unerheblichen Erdeingriffen kommen, ist erneut die Untersuchung auf Kampfmittelbelastung zu beantragen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst gibt den Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet (konkreter Verdacht).

Kompensationsbedarf

Die Versorgungsträger, Gascade Gastransport GmbH und Pledoc GmbH, erbeten um Auskunft zu planexternen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Landwirtschaftskammer NRW verweist bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes auf anerkannte Verfahren des LANUV sowie auf den Einführungserlass zum Landschaftsgesetz für Eingriffe durch Straßenbauvorhaben. Auch der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen für planexterne Ausgleichsmaßnahmen ist zu berücksichtigen, daher soll die Kompensation weitestgehend im Plangebiet vorgenommen werden.

Flugsicherheit / Landesverteidigung

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr gibt den Hinweis, dass bauliche Anlagen (einschließlich untergeordnete Gebäudeteile) eine Höhe von 30 m nicht überschreiten dürfen und in jedem Einzelfalle vor Erteilung einer Baugenehmigung um Beteiligung gebeten wird.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Militärflugplatzes Nörvenich. Hier ist mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen.

Straßenplanung / Kreisverkehr

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW gibt Hinweise zum geplanten Kreisverkehr sowie zur bestehenden Grundstückszufahrt des benachbarten Nahversorgungszentrums.

Es werden Hinweise zu verkehrsbedingten Emissionen, Sichtdreiecken sowie zu Anpflanzungen und Werbeanlagen entlang der Landesstraßen vorgebracht.

Vor Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zur Erschließung des Gebietes und vor Fertigstellung des Kreisverkehrs darf mit der Realisierung des Gebietes nicht begonnen werden.

Baugrund- und Grundwassersituation

Die Bezirksregierung Arnsberg gibt Hinweise zu sumpfbedingten Grundwasserabsenkungen des Braunkohlebergbaus und den damit einhergehenden Möglichkeiten von Bodenbewegungen.

Die RWE Power AG gibt den Hinweis, dass im Plangebiet teilweise humose Böden vorhanden sind, die empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig sind. Aufgrund der Baugrundverhältnisse wird eine Kennzeichnung als erforderlich angesehen und auf die maßgeblichen Bauvorschriften und Richtlinien verwiesen.

Wasserschutzgebiet

Die Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 und die Untere Wasserbehörde beim Rhein-Erft-Kreis verweisen auf die Wasserschutzzone 3B des Wasserschutzgebietes Weiler.

Bodendenkmalpflege / kulturelles Erbe

Der LVR-Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, verweist auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern.

Der LVR-Landschaftsverband Rheinland, Dezernat Kultur und Landschaftliche Kulturpflege, gibt Hinweise zum Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag des Regionalplanes Köln.

Boden / Fläche

Die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Erft-Kreis verweist auf die Versiegelung von Fläche und der damit einhergehenden Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen. Es wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen, um die erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden zu ermitteln und zu erarbeiten.

Die Landwirtschaftskammer NRW verweist mit Bezug auf den gültigen Regionalplan und den Landesentwicklungsplan auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und den Verlust besonders fruchtbarer Böden. Auch der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen für planexterne Ausgleichsmaßnahmen ist zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Die Untere Immissionsschutzbehörde gibt den Hinweis, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die künftig zu erwartende Lärmsituation im Plangebiet gutachterlich untersuchen zu lassen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr gibt den Hinweis, dass das Plangebiet sich im Bereich des Militärflugplatzes Nörvenich befindet. Hier ist mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen.

Mobilität

Das Amt für öffentlichen Personennahverkehr beim Rhein-Erft-Kreis gibt den Hinweis zur Berücksichtigung multimodaler Mobilitätsangebote und zu einer ange-dachten Stadtbahnverlängerung aus Köln in Richtung Brauweiler.

Naturpark Rheinland

Der Zweckverband Naturpark Rheinland verweist darauf, dass das Plangebiet im Naturpark Rheinland (ehem. Kottenforst-Ville) liegt und dem landschaftlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungsraum zugeordnet wird. Es wird der Hinweis gegeben, dass mit der Planung eine Veränderung im Landschaftsbild einhergeht und durch die Versiegelung naturparkspezifischer Erholungsraum verlorengeht.

Artenschutz

Der Zweckverband Naturpark Rheinland verweist auf die Funktion von landwirt-schaftlich genutzten Flächen für Offenlandarten.

Versorgungstrassen

Die RWE Power AG weist darauf hin, dass sich im Plangebiet das „Kölner Kabel“ befindet, welches nicht mehr im Betrieb ist.

Einzelhandel

Die Stadt Pulheim gibt zu bedenken, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geschaffen werden und damit die Nahversorgungsbelange der Stadt Pulheim berührt sind.

Die IHK, Industrie- und Handelskammer zu Köln, verweist darauf, dass bei der Ausweisung von Mischgebieten das Verhältnis von Wohnen und Gewerbe mit je-weils 50 % strikt eingehalten werden muss.

Entwässerung

Der Unterhaltungsverband Pulheimer Bach weist auf die Niederschlagwasserbe-seitigung hin.

Die Untere Wasserschutzbehörde beim Rhein-Erft-Kreis gibt Hinweise zur Versi-ckerung von anfallenden Niederschlägen.

4 Umweltbelange

Die Kreisstadt Bergheim plant zur Bedarfssicherung der hohen Wohnraumnachfrage und der Deckung des Gewerbeflächenbedarfs die städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Glessen. Hierzu ist die 114. Änderung des Flächennutzungsplans erforder-lich, die eine Änderung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche (W)“ bzw. „Gemischte Baufläche (M)“ enthält.

Bei der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplans (Flächennutzungsplan) wurde zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Umweltbericht wurden die Umweltbelange betrachtet und Maßnahmen zur Ver-meidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen benannt.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern: Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft / Stadtbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann zu einer Veränderung der Nutzung (Fläche für die Landwirtschaft zu Wohn-/ Mischgebiet) führen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter überwiegend als nicht erheblich negative nachteilige Beeinträchtigungen zu bewerten. Dies ist vor allem durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes und der wohnbaulichen Nutzung im Umfeld des Plangebietes zu begründen. Kleinräumig betrachtet kann es allerdings zu geringen Auswirkungen kommen. Dies betrifft vor allem den im Realbestand unversiegelten Bereich der landwirtschaftlichen Fläche, hier die Umweltkompartements Boden und Wasser aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Vergleich zum Bestand. Eine erhebliche Belastung dieser Schutzgüter ist jedoch nicht gegeben. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Umweltauswirkungen besonders auf das Schutzgut Mensch tiefergehend zu untersuchen und geeignete Vermeidungs- und Minderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen zu benennen.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In einer umfangreichen städtebaulichen Untersuchung möglicher Baugebietsflächen im Stadtteil Glessen, die im Jahre 2007 im Rahmen der „Entwicklungsplanung für den Stadtteil Glessen“ (Kreisstadt Bergheim, 2007) durchgeführt wurde, sind die Ackerflächen am südöstlichen Ortsrand von Glessen als geeignete Entwicklungsfläche für zukünftige Baugebiete im Stadtteil Glessen ermittelt worden.

Des Weiteren wurde noch ein kleiner Streifen an der Winfriedstraße als entwickelbar angesehen. Für die Fläche an der Winfriedstraße wurde vormals ein Antrag auf Vorbescheid für fünf Einzel- bzw. Doppelhäuser gestellt. Eine Bebauung dieser Fläche erfolgt zurzeit.

Auch nach dem Gutachten „Wohnungsmarktrelevante Konsequenzen der demographischen Prognoserechnung für den Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim“ (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln 2010) ergibt sich als konkrete Empfehlung für den Flächennutzungsplan u.a. die Flächen im Südosten des Stadtteils Glessen im Flächennutzungsplan künftig als Bauland darzustellen.

Auf Grundlage der o.g. Untersuchungen wurde schließlich auf einer ca. 4,5 ha großen Fläche östlich der Dansweilerstraße, in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum von Glessen die wohnbauliche Entwicklung mit dem Bebauungsplan Nr. 220.1/Glessen „Südöstlich Dansweilerstraße“ vorbereitet und schließlich die Be-

bauung mit ca. 104 Einfamilienhäusern für ca. 276 Einwohnern bereits größtenteils realisiert.

Die Vermarktung der Einfamilienhäuser wurde dabei analysiert und im Ergebnis einer Umfrage ist festzustellen, dass etwa 2/3 der Kunden von Köln nach Bergheim zugezogen sind, insbesondere aufgrund enger familiärer Vernetzungen in Bergheim. Nach Realisierung der Bebauung östlich der Dansweilerstraße und an der Winfriedstraße ist die Wohnungsbauentwicklung im Stadtteil Glessen abgeschlossen. Neben diesen beiden Baugebieten existieren in Glessen zurzeit keine weiteren relevanten Bauflächen mehr. Weitere Flächenpotenziale in dieser Größenordnung zur Wohnraumvorsorge sind durch Maßnahmen der Innenentwicklung in Glessen nicht vorhanden, nur bedingt geeignet oder es besteht kein Flächenzugriff. So können z.B. die vereinzelt noch vorhandenen Baulücken im Stadtteil Glessen aus unterschiedlichen, insbesondere sozialen, rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Gründen nicht für eine kurzfristige Bebauung aktiviert werden.

Im Ergebnis der vorausgegangenen, umfangreichen Untersuchungen und der städtebaulichen Gesamtsituation in Glessen lässt sich zusammenfassen, dass Planungsalternativen somit nicht vorliegen.

Kreisstadt Bergheim, 05.11.2019

6.1 Planung und Umwelt